

# Zellingwijk krijgt tweede kans

Woonwijk Zellingwijk in het Zuid-Hollandse Gouderak werd twintig jaar geleden afgebroken omdat de grond te vervuild was. Nu gaat de schep de grond in om de locatie te saneren. Vanaf 2011 verschijnt een geheel nieuwe woonwijk langs de Hollandse IJssel.

ING. M.H. DAAN

De nieuwe, groene wijk Zellingwijk – gebouwd op een zelling (laag gebied buitendijks) – was in 1960 een aanwinst voor de gemeente Gouderak aan de Hollandse IJssel in Zuid-Holland. In 1985 viel het besluit diezelfde 'nieuwe' wijk af te breken en de bewoners te herhuisvesten. De reden: Zellingwijk bleek een giflocatie.

In februari 2005 sloten de Stichting Herontwikkeling Zellingwijk (SHZ) en de Combinatie Boskalis Heijmans Herontwikkeling Zellingwijk (CBHHZ) de aannemingsovereenkomst voor de integrale herontwikkeling van Zellingwijk. De totale aanneemsom bedraagt ruim 19 miljoen euro. Deze raamovereenkomst bestaat uit elf deelopdrachten, variërend van het uitvoeren van onderzoek, nautisch baggeren, ontwerpen en uitvoeren van landbodemsanering en waterbodemsanering tot het herinrichten van de infrastructuur, bouwen van nieuwe woningen op de locatie en de ontwikkeling van natuur. In februari 2008 startte CBHHZ met de ontgraving van de locatie (totaal 3 hectare groot).

Dit artikel behandelt de historie en het project in zijn totaliteit. In het volgende nummer van *Land+Water* aandacht voor de contractvorming, de complexiteit van de vergunningen en de impact van beide op het werk in uitvoering.

## Afval voor ophoging

De vervuiling van Zellingwijk gaat terug tot de wederopbouw en economische groei na de Tweede Wereldoorlog. Gemeenten hadden in die



Begin van de werkzaamheden voor de herontwikkeling van de afgebroken Zellingwijk: ontgraven van de locatie, februari 2008.

tijd grond nodig voor woningbouw en de vestiging van bedrijven. Overheden moesten hun afval (normaal huis-, straat-, fabrieks- en landbouwafval, puin en koolas) kwijt. De oplossing voor deze twee ontwikkelingen bestond toen uit het ophogen van zellingen aan de Hollandse IJssel. Hier kon men afval kwijt en tegelijk nieuw woon- en werkgebied creëren. Bovendien werd de Hollandse IJssel op deze manier gekanaliseerd.

Het ophoogmateriaal bleek echter niet het 'normale' huisvuil. Tussen het afval zaten chemicaliën en olie. Stankoverlast tijdens het ophogen van de zelling, vissterfte, 'gaten in het wasgoed aan de waslijn buiten' waren het gevolg eind jaren vijftig. Ondanks protesten werd de stortplaats afgedekt met een kleilaag en startte men in 1960 met de bouw van een nieuwe wijk, Zellingwijk.

In de jaren tachtig kreeg men oog voor de nadelige gevolgen van de naoorlogse wederopbouw. In Lekkerkerk werd de eerste woonwijk gesaneerd die was gebouwd op een stortlocatie. Ook in Gouderak deed men onderzoek. Op basis daarvan werd in 1982 besloten de wijk te ontruimen en te saneren. In 1985 werd duidelijk dat het nodig was om de bestaande huizen af te breken en de bewoners te herhuisvesten.

## Ontgraving

In februari 2008 startte de bouwcombinatie met het saneren van de landbodem, de ontgraving van de stort (deelopdracht landbodemsanering),

drie jaar na ondertekening van de raamovereenkomst. Dat lijkt een lange periode, zeker in de ogen van omwonenden. Er was echter een scala van voorbereidende activiteiten nodig voordat de schep in de grond kon.

Een van de eerste deelopdrachten betrof het actualiseren van het ruimtelijk bodemmodel dat er lag. Daarvoor was het uitvoeren van bodemonderzoek noodzakelijk. Uitgangspunt van het saneringsplan was daarbij leidend: het verwijderen van het stortmateriaal en saneren van de landbodem tot interventiewaarde.

Hoewel natuurlijk al veel onderzoek beschikbaar was uit de periode vóór de opdracht, bracht de aard van het contract (design & construct) met zich mee zoveel mogelijk uitvoeringstechnische onzekerheden weg te nemen. Daarom was het nodig de gegevens uit het bodemmodel nog nauwkeuriger te vertalen naar hoeveelheden te ontgraven volume en de grenzen van de verontreiniging in grond en grondwater nog nauwkeuriger in beeld te hebben. Daarvoor zijn onder andere tachtig boringen verricht en is met Blue-Pack-software een model gebouwd. De afbakening horizontaal en verticaal van de te ontgraven topklaag, stortlaag, smeerlaag en oorspronkelijke bodem waren daarmee in kaart gebracht in 2005. De hoeveelheden te ontgraven materiaal ook.

De informatie uit deze eerste deelopdracht was nodig om het saneringsplan te kunnen maken en een aantal van de overige deelopdrachten

te kunnen berekenen, plannen en uitvoeren.

Niet alleen onderzoek en een ontwerp dat voldoet aan de contracteisen, maar ook vergunningen zijn nodig om het project te kunnen uitvoeren. In de periode tussen 2005 en 2007 zijn vergunningprocedures doorlopen (deelopdracht bestek gereed maken en vergunningen). Voor Zellingwijk zijn vergunningen in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb), Wet milieubeheer (Wm), Wet verontreiniging Oppervlaktewateren (Wvo), Grondwaterwet (Gww) aangevraagd en verleend. Daarbij kwamen nog diverse tijdelijke bouwvergunningen en ontheffingen van de Algemene Plaatselijke Verordening. Een Keurvergunning is nodig vanwege het uitvoeren van werk in en nabij de primaire waterkering en verder een vergunning in het kader van de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, omdat de werkzaamheden plaatsvinden in het beheergebied van Rijkswaterstaat. De Provincie Zuid-Holland, de gemeente Ouderkerk, Rijkswaterstaat en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard zijn vergunningverlenende instanties in dezen (zie ook het artikel in het volgende nummer).

Om de landbodemsanering te kunnen uitvoeren waren diverse voorbereidende acties nodig. Het transport van verontreinigd materiaal moet over water plaatsvinden, zodat er een laad- en loskade moest komen. Verder zijn damwanden aangebracht om de ontgraving in den droge te kunnen uitvoeren. Om de benodigde diepgang bij de laad- en loskades te waarborgen, is nautisch baggerwerk uitgevoerd. Ook is een grondwaterzuiveringsinstallatie geplaatst en een bodemluchtextractiesysteem aangebracht.

## Geur, geluid en stof

Alle activiteiten vinden plaats in de bewoonde omgeving. Bovendien een omgeving die al heel wat heeft meegemaakt op deze locatie. Dit betekent dat geurhinder, geluidoverlast en stofvorming – zeker nu de ontgraving echt is begonnen – veel aandacht krijgen. Ook de communicatie daarover naar de directe omgeving is belangrijk. Alle betrokken partijen onderkennen dat dit van groot belang is. Dat blijkt alleen al uit het feit dat GGD Hollands Midden een omgevingsplan heeft gemaakt op verzoek van de gemeente Ouderkerk. Het omgevingsplan gaat nadrukkelijk in op de gezondheidsrisico's, hinder en milieubelasting voor de omgeving. De nadruk ligt hierbij op de verspreiding van vluchtige organische stoffen naar de omgeving.

## Blik op de wijk Zellingwijk in de gemeente Gouderak, richting Gouda.



Panoramisch overzicht op Zellingwijk vanaf het deel van Gouderak aan de overzijde van de Hollandse IJssel.

Verscheidene maatregelen moeten de overlast zoveel mogelijk beperken. Om de geuroverlast te minimaliseren ontgraft de bouwcombinatie 'in den droge', zorgt ze voor directe afvoer van ontgraven stortmateriaal, dekt het ontgravingsvlak af en neemt andere geurreducerende maatregelen. Luchtemissies worden dagelijks gemeten en wekelijks gerapporteerd, ook aan de omwonenden via de website van de opdrachtgever. Ook worden de weercondities in de gaten gehouden.

Geluidoverlast wordt zoveel mogelijk beperkt. Een containerwand scherm de omgeving af. Er is een daggemiddelde geluidniveau en een maximaal geluidniveau voorgeschreven, vergeleken met de woningen in de omgeving. Het overslaan van stuifgevoelige stoffen van klasse 4 en 5 in open lucht mag alleen in open lucht beneden

een bepaalde windsnelheid en windkracht. Daarom worden ook de windrichting en -snelheid gemeten en geregistreerd.

## In de steigers

De komende twee jaar zal Zellingwijk 'in de steigers' blijven. De echte bouwsteigers zullen in 2011 te zien zijn, wanneer deelopdracht 5 van start gaat. De locatie is dan bouwrijp gemaakt. Een stukje natuur wordt ontwikkeld en er komt nieuwe infrastructuur. Dan ontstaat een tweede nieuwe woonwijk Zellingwijk, maar op andere bodem dan de wijk van 1960.

Marc Daan is werkzaam bij Boskalis in Rotterdam.

## In 't kort

### PRAKTIJK

- ▶ Zellingwijk in Gouderak in 1960 op gifgrond gebouwd, in 1985 weer afgebroken
- ▶ In 2005 aannemingsovereenkomst gesloten voor herontwikkeling Zellingwijk
- ▶ Saneren van de landbodem, ontgraving van de stort, begonnen in februari 2008
- ▶ Maatregelen om geurhinder, geluidoverlast en stofvorming tegen te gaan